

# TE OGH 1998/9/15 5Ob194/98k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.09.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Vera J\*\*\*\*\*, vertreten durch Brunhilde Korschinsky, Mietervereinigung Österreichs, Erdbergstraße 22, 1030 Wien, wider die Antragsgegnerin K\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH Nfg. KG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Herbert Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Februar 1998, GZ 40 R 47/98b-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. November 1997, GZ 54 Msch 82/97d-4, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Vera J\*\*\*\*\*, vertreten durch Brunhilde Korschinsky, Mietervereinigung Österreichs, Erdbergstraße 22, 1030 Wien, wider die Antragsgegnerin K\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH Nfg. KG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Herbert Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Februar 1998, GZ 40 R 47/98b-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. November 1997, GZ 54 Msch 82/97d-4, aufgehoben wurde, den  
Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Es wird der Beschluß des Rekursgerichtes aufgehoben und in der Sache selbst dahin entschieden, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den im August 1997 - zunächst bei der Schlichtungsstelle - gestellten Antrag auf Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses und der Höhe der Hauptmietzinsüberschreitung im Zeitraum 1. 1. 1994 bis einschließlich August 1997 für die Wohnungen 3 und 4 im Haus \*\*\*\*\* ab. Es ging dabei davon aus, daß der Antrag gemäß § 16 Abs 8 MRG nF präkludiert sei, weil zwischen Inkrafttreten des 3.WÄG (1. 3. 1994) und der Antragstellung mehr als drei Jahre verstrichen seien.Das Erstgericht wies den im August 1997 - zunächst bei der Schlichtungsstelle - gestellten Antrag auf Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses und der Höhe der Hauptmietzinsüberschreitung im Zeitraum 1. 1. 1994 bis einschließlich August 1997 für die Wohnungen 3 und 4 im Haus \*\*\*\*\* ab. Es ging dabei davon aus, daß der Antrag gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF präkludiert sei, weil

zwischen Inkrafttreten des 3.WÄG (1. 3. 1994) und der Antragstellung mehr als drei Jahre verstrichen seien.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluß auf, trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es vertrat die Auffassung, der vorliegende Antrag sei nicht präkludiert, weil § 16 Abs 8 MRG nF auf die Überprüfung der vor Inkrafttreten des 3.WÄG geschlossenen Mietzinsvereinbarung nicht zur Anwendung komme. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu dieser Frage fehle. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluß auf, trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es vertrat die Auffassung, der vorliegende Antrag sei nicht präkludiert, weil Paragraph 16, Absatz 8, MRG nF auf die Überprüfung der vor Inkrafttreten des 3.WÄG geschlossenen Mietzinsvereinbarung nicht zur Anwendung komme. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu dieser Frage fehle.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß der Sachantrag abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Inhaltlich macht die Rechtsmittelwerberin Verfristung geltend.

Die Antragstellerin hat sich am drittinstanzlichen Verfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist zulässig, weil die Rekursentscheidung im Widerspruch zur jüngsten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes steht; er ist auch berechtigt.

Die entscheidungsrelevante Rechtsfrage, ob die durch das 3.WÄG in § 16 Abs 8 MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gilt, wurde vom erkennenden Senat inzwischen bereits mehrfach im bejahenden Sinn beantwortet, und zwar mit der Maßgabe, daß die Fristen mit dem Inkrafttreten des 3.WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen haben (5 Ob 94/98d; RIS-Justiz RS0109837). Die entscheidungsrelevante Rechtsfrage, ob die durch das 3.WÄG in Paragraph 16, Absatz 8, MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gilt, wurde vom erkennenden Senat inzwischen bereits mehrfach im bejahenden Sinn beantwortet, und zwar mit der Maßgabe, daß die Fristen mit dem Inkrafttreten des 3.WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen haben (5 Ob 94/98d; RIS-Justiz RS0109837).

Da im vorliegenden Fall die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen war, wurde der Antrag der Antragstellerin vom Erstgericht zutreffend abgewiesen, weshalb dessen Sachbeschluß wiederherzustellen war. Da im vorliegenden Fall die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle schon abgelaufen war, wurde der Antrag der Antragstellerin vom Erstgericht zutreffend abgewiesen, weshalb dessen Sachbeschluß wiederherzustellen war.

### **Anmerkung**

E51475 05A01948

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00194.98K.0915.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19980915\_OGH0002\_0050OB00194\_98K0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)